

Styrelsen för Brf Liljeholmens Torg, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Enligt föreningens stadgar får upplåtelse av lägenheter i trapphus 1-3 i första hand ske till fysisk person som fyllt 55 år.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2 september 2015.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade fastigheten Karet 1 i Stockholms Stad den 5 november 2003.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus, som har sju trapphus, fem våningsplan med totalt 90 lägenheter med en sammanlagd bostadsyta på 7 560 m², dessutom ett plan i marknivå med fem kommersiella lokaler på totalt 1 131 m² och två källarvåningar med två garage med en sammanlagd yta på 3 043 m². Antalet parkeringsplatser i garagen uppgår till 66.

Lägenhetsfördelning:

8 st	1 rum och kök
12 st	2 rum och kök
47 st	3 rum och kök
19 st	4 rum och kök
4 st	5 rum och kök
90 st	

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos TryggHansa.

Föreningens lokaler/hyreskontrakt

<i>Verksamhet</i>	<i>Momspliktig</i>	<i>Yta m²/platser</i>	<i>Löptid t.o.m.</i>
Lidl	Ja	743	2020-12-01
Café Bravo	Ja	75	2020-09-30
Sv. Fastighetsförmedling	Ja	100,5	2019-12-31
Se & Synas	Ja	98,2	2019-09-30
Spel & Tobak	Ja	114	2019-09-30

Underhållshistorik

Lamporna i hissarna byttes till LED 2011. Butikernas fönsterramar målades 2013, en ny sandlåda installerades 2014 och avloppsledningarna spolades 2014. De fast lysande armaturerna konverterades till LED 2014. JM tätade runt fönstren 2014. Polyesterfiltren i spisfläktarna byttes i början av 2015. Sandlådan byttes 2015. Pergolan på övre gården rustades upp 2015 genom att ny belysning installerades och trästolparna kläddes in med plåt.

Ett nytt låssystem installerades 2016, som också innefattar bokningstavlor för tvättstugorna, gästrummet och gästparkeringen. Bokning kan också göras på webben och med en app. Det nya låssystemet har gjort det möjligt att avskaffa portkoderna, vilket bidrar till ökad säkerhet. Dörrarna mellan trapphusen och garagen är nu låsta från båda sidorna. Ingen av dessa passager är en nödutgång.

Det nya låssystemet kompletterades med automatiska dörröppnare till dörrarna från trapphusen till garagen.

Som en följd av en motion till stämman 2016, har en grind monterats vid foten av trappan från övre till nedre gården.

Samarbetskommittén med Brf Liljeholmens Port

Som en ersättning för de gemensamhetsanläggningar, som ursprungligen planerades, har föreningen och Brf Liljeholmens Port istället ingått ett samarbetsavtal för att reglera skötseln av garagen och övriga gemensamma angelägenheter. De två föreningarna har bildat en samarbetskommitté som sammanträdde fyra (tre) gånger under 2017.

De två föreningarna ersatte hyresavtalen med APCOA Parking Sverige AB (Europark) med operatörsavtal fr.o.m. 2017-10-01 t.o.m. 2020-09-30.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen belastas med full fastighetsavgift (1 315 kr/lgh) från och med år 2015. Totalbeloppet blir därmed 118 350 kr. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet.

Fastighetens taxering

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 221 000 000 kr, varav markvärdet utgör 75 000 000 kr och byggnadsvärdet 146 000 000 kr. Taxeringsvärdet för bostadsdelen är 186 000 000 kr och för lokaldelen 35 000 000 kr. Värdeåret är 2004.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Avtalet löper årsvis med sex månaders uppsägningstid.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med Repe Fastighets AB om fastighetsskötsel fr.o.m. 2017-05-01 med 4 månaders löpande uppsägning. Föreningen gjorde en upphandling av städning i slutet av år 2015. Ett nytt avtal tecknades med SIMH för fr.o.m. 2016-01-04 med 6 månaders löpande uppsägning.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgick till 267 kr/m² boyta efter en sänkning med 30 % fr.o.m. 2017-01-01. Trots sänkningen uppgick föreningens likvida medel (inkl. fonden för yttre underhåll) till 11 Mkr.

Avsättning till yttre fond

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 26 april 2017 och påföljande konstituerande styrelsemöte haft följande sammansättning:

Ledamöter	Peter Lundborg	Ordförande
	Karl Gunnar Ebe	Vice ordförande
	Eva Beth Hallberg	Sekreterare
	Torsten Arvidsson	
	Lindy Johansson	
Suppleanter	Sverker Arvidson	
	Sanna Gustavsson	
	Leif Möller	
	Bo Sundqvist	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft nio (åtta) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med TryggHansa.

Revisorer

KPMG AB

Huvudansvarig	Jan-Ove Brandt
Suppleant	Stefan Eriksson

Valberedningen

Föreningen har haft en valberedning inför föreningsstämman 2018 med följande sammansättning:

Magdalena Gram	Ledamot
Bertil Pettersson	Ledamot

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen anlät en konsultfirma för en omplacering av lånen i maj 2016. Upphandlingen ledde till att lånen flyttades från SBAB till Nordea. För närvarande är 62 % (24 %) av lånen placerade med rörlig ränta. Medelräntan på föreningens lån är nu bara 0,60 %, vilket möjliggjorde två avgiftsfria månader, juli och augusti 2017.

Ett nytt avtal om bredbandsanslutning tecknades i slutet av år 2016, som började gälla 2017-03-01. Det ger hastigheterna 250 Mbit/s ner och 100 Mbit/s upp med oförändrad månadskostnad samt på begäran utbyte till deras Premierrouter.

Ett nytt avtal tecknades också med ComHem som sänker månadsavgiften från 90 kr/lgh till 36 kr/lgh med oförändrat kanalutbud.

Gästrummet har visat sig mycket populärt och har varit uthyrt 222 (163) nätter under det gångna året. Priset är tills vidare 100 kr per natt, vilket gett föreningen extra inkomster på 22 tkr (16 tkr) netto under året.

Det finns två gästparkeringar, en i lilla garaget och en i stora garaget. Priset är tills vidare 50 kr per dygn. De har varit uthyrda 277 (211) gånger under året, vilket gett 14 tkr (11 tkr).

En underhållsplan för fastigheten upprättades i maj 2007. Medlemmar har möjlighet att se den efter hänvändelse till styrelsen. Underhållsplanen föreskriver inga mer omfattande åtgärder under år 2018.

Styrelsen tillsammans med Fastum genomförde en inspektion av fastigheten i mars enl. 14 § Stadgarna. I samband med inspektionen uppdaterades underhållsplanen.

Under hösten 2017 gjordes en undersökning av putsfasaden för att ta reda på om det finns fuktskador. Rapporten säger att det finns fuktskador. Styrelsen har tagit hjälp av en jurist på fastighetsägarna, som skrivit till JM och bett dem åtgärda fasaden. JM har svarat juristen och säger att man kommer att ta fram en åtgärdsplan under första halvåret 2018.

Trädgårdsgruppen, bestående av Margareta Fjelkestad, Marita Jennefors och Maria Möller samt från styrelsen Torsten Arvidsson, har under året arbetat med att göra innergården trivsammare. Gruppen samarbetar med trädgårdsfirman Mälarträd, som föreningen har avtal med vad gäller skötsel av planteringen på innergården.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 130 (130) medlemmar. Under året har 4 (20) medlemmar tillträtt samt 4 (17) medlemmar utträtt ur föreningen vid 4 (11) överlåtelser till ett snittpris av 52 904 (64 102) kr/m². Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	6 320	7 097	7 056	8 243
Soliditet (%)	67,63	67,36	67,37	66,63
Resultat efter finansiella poster	-534	-755	133	-204
Resultat exklusive avskrivningar	1 949	1 728	2 617	2 279
Fastighetslån kr/m ²	12 547	12 680	12 785	13 204
Årsavgifter kr/m ²	267	382	382	525
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,60	0,68	1,06	2,36

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exklusive avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån kr/m²

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter kr/m2

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	84 681 000	111 909 000	3 921 112	3 823 984	-755 183	203 579 913
Disposition av föregående års resultat:			655 000	-1 410 183	755 183	0
Årets resultat					-534 136	-534 136
	84 681 000	111 909 000	4 576 112	2 413 801	-534 136	203 045 777

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 413 801
årets förlust	-534 136
	1 879 665
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	655 000
i ny räkning överföres	1 224 665
	1 879 665

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2017-01-01	2016-01-01
	1	-2017-12-31	-2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 319 712	7 097 185
Summa rörelseintäkter		6 319 712	7 097 185
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 825 662	-3 777 858
Övriga externa kostnader	4	-765 367	-740 496
Personalkostnader	5	-215 919	-214 611
Avskrivningar	6	-2 483 347	-2 483 347
Summa rörelsekostnader		-6 290 295	-7 216 312
Rörelseresultat		29 417	-119 127
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 066	18 489
Räntekostnader och liknande resultatposter		-578 619	-654 545
Summa finansiella poster		-563 553	-636 056
Resultat efter finansiella poster		-534 136	-755 183
Årets resultat		-534 136	-755 183

Balansräkning

Not
1

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

288 509 925

290 993 272

Summa materiella anläggningstillgångar

288 509 925

290 993 272

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

7

3 506 373

3 044 373

Summa finansiella anläggningstillgångar

3 506 373

3 044 373

Summa anläggningstillgångar

292 016 298

294 037 645

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

988

0

Övriga fordringar

8

3 646 944

4 710 494

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

173 430

148 094

Summa kortfristiga fordringar

3 821 362

4 858 588

Kassa och bank

Kassa och bank

4 384 769

3 332 937

Summa kassa och bank

4 384 769

3 332 937

Summa omsättningstillgångar

8 206 131

8 191 525

SUMMA TILLGÅNGAR

300 222 429

302 229 170

Balansräkning

Not
1

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

196 590 000

196 590 000

Fond för yttre underhåll

4 576 112

3 921 112

Summa bundet eget kapital

201 166 112

200 511 112

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 413 801

3 823 984

Årets resultat

-534 136

-755 183

Summa fritt eget kapital

1 879 665

3 068 801

Summa eget kapital

203 045 777

203 579 913

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

93 859 016

94 859 016

Summa långfristiga skulder

93 859 016

94 859 016

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

1 000 000

1 000 000

Leverantörsskulder

283 763

695 813

Skatteskulder

932 470

897 990

Övriga skulder (moms)

187 657

215 615

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

913 746

980 823

Summa kortfristiga skulder

3 317 636

3 790 241

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

300 222 429

302 229 170

Kassaflödesanalys

	Not	2017-01-01	2016-01-01
	1	-2017-12-31	-2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-534 136	-755 183
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 483 347	2 483 347
Förändring skatteskuld/fordran		3 411	39 056
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 952 622	1 767 220
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-988	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-37 652	5 379
Förändring av leverantörsskulder		-412 050	413 853
Förändring av kortfristiga skulder		-95 036	-204 437
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 406 896	1 982 015
Investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-462 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-462 000	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-1 000 000	-629 010
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 000 000	-629 010
Årets kassaflöde		-55 104	1 353 005
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		7 460 206	6 107 200
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		7 405 102	7 460 205

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider: Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	2 018 820	2 884 140
Hyror lokaler	3 286 440	3 249 924
Hyror bilplatser	910 926	879 408
Gästlägenhet/gästparkering	36 050	31 200
Liljeholmens Port	47 672	32 663
Övriga objekt	19 804	19 850
	6 319 712	7 097 185

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	215 352	64 709
Trädgårdsskötsel	59 195	55 414
Städkostnader	111 084	107 654
Hyra av entrémattor	43 402	35 782
Snöröjning/sandning	7 816	8 009
Hisskostnader	104 415	101 177
Inköp av parkeringstjänster	111 713	81 563
Gemensamhetsanläggning	55 982	17 777
Reparationer	251 520	175 181
Hissreparationer	6 907	0
Klottersanering	2 323	6 590
Trädgård och utemiljö	0	8 987
Underhåll portar	62 997	1 284 147
Övriga serviceavtal	14 304	17 305
Fastighetsel	242 428	240 031
Uppvärmning	877 474	897 611
Vatten och avlopp	129 650	124 489
Avfallshantering	104 845	119 413
Försäkringskostnader	112 804	110 622
Kabel-tv	112 496	115 185
Bredband	180 764	190 174
Förbrukningsinventarier	2 103	5 341
Förbrukningsmaterial	9 510	10 697
Trivseltgärder	6 576	0
	2 825 660	3 777 858

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Fastighetsskatt	350 000	350 000
Fastighetsavgift	118 350	114 120
Telefoni och porto	20 227	25 481
Föreningsgemensamma kostnader	36 529	34 659
Revisionsarvode	21 645	21 645
Ekonomisk förvaltning	152 740	131 881
Bankkostnader	2 838	2 000
Konsultarvoden	24 194	20 443
Uppmätning installationsbuller	0	8 562
Underhållsplan	10 945	8 880
Medlems-/föreningsavgifter	4 832	6 356
Övriga poster	23 067	16 469
	765 367	740 496

Not 5 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	179 200	178 100
Lön fastighetsskötare	8 000	8 000
Sociala avgifter	25 919	25 711
Telefonersättning	2 800	2 800
	215 919	214 611

Not 6 Byggnader och mark

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	219 708 700	219 708 700
Investeringsmoms		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	219 708 700	219 708 700
Ingående avskrivningar	-11 427 228	-8 943 881
Årets avskrivningar	-2 483 347	-2 483 347
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 910 575	-11 427 228
Redovisat värde mark	82 711 800	82 711 800
Utgående värde mark	82 711 800	82 711 800
Utgående redovisat värde	288 509 925	290 993 272
Taxeringsvärden byggnader	146 000 000	146 000 000
Taxeringsvärden mark	75 000 000	75 000 000
	221 000 000	221 000 000

Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

	2017-12-31	2016-12-31
Danske Invest Sv Likviditetsfond 2725,0798 andelar marknadsvärde 3 657 453 kr	3 458 873	2 996 873
25 aktier i Fastum UBC Förvaltning AB; 556730-0883, à 1 900 kr Under 2016 var aktieutdelningen 3 500 kr.	47 500	47 500
	3 506 373	3 044 373

Not 8 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	471 610	440 541
Andra kortfristiga fordringar	155 000	142 684
Avräkningskonto förvaltare	3 020 334	4 127 269
	3 646 944	4 710 494

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Försäkring	37 868	37 069
Kabel-TV	24 325	
Ekonomisk förvaltning	33 422	
Bredband	44 589	24 443
Fastighetsskötsel	8 081	35 654
Fastighetsskötsel extra	15 913	
Serviceavtal	3 728	
Telefoni	4 156	
Porto	1 349	
	173 431	97 166

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Nordea	0,85	2019-04-17	36 064 944	36 564 944
Nordea	0,325	2018-05-09	36 189 944	36 564 944
Nordea	0,293	2018-06-14	22 604 128	22 729 128
			94 859 016	95 859 016
Kortfristig del av långfristig skuld			1 000 000	1 168 377

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader	64 908	68 817
Styrelsearvoden	135 500	133 500
Sociala avgifter	26 600	26 600
Revision	21 000	21 000
Fastighetsel	21 997	23 092
Fjärrvärme	96 086	95 125
Avfallskostnader	4 499	4 548
Förutbetalda avgifter och hyror	543 155	608 141
	913 745	980 823

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Trädgårdsgruppen kommer att fortsätta sitt arbete under år 2018.

LED-belysning kommer att installeras i garagen under första halvåret 2018.

Brandvarnarna och filtren under fönstren kommer att bytas med början i januari 2018.

Utredningen av fasaden fortsätter.

Not 13 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	110 000 000	110 000 000
	110 000 000	110 000 000

Stockholm den 4 maj 2018



Peter Lundborg
Ordförande



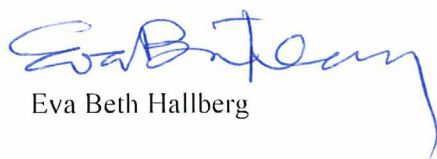
Lindy Johansson



Torsten Arvidsson



Karl Gunnar Ebe



Eva Beth Hallberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 4 maj 2018

KPMG AB



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Liljeholmens Torg, org. nr 769609-9634

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Liljeholmens Torg för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Liljeholmens Torg för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 4 maj 2018

KPMG AB



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor